Solutions provenant de la communauté

RAPPORT ANNUEL 2003-2004

SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

Santé • Sécurité
Indépendance • Dignité

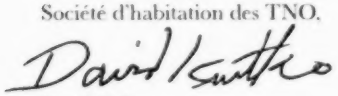
À mesure que la population des Territoires du Nord-Ouest continue de croître et de changer, la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest (SHTNO) demeure engagée à aider les résidents des Territoires à atteindre un style de vie basé sur l'indépendance, la dignité, la santé et la sécurité. La Société continue d'aider les communautés en fournissant des logements aux résidents et en faisant la promotion du développement ténois dans chaque communauté. Comprenant que chaque communauté a des besoins uniques, la Société, en collaboration avec les organismes locaux d'habitation et les groupes autochtones, travaille avec les communautés pour tenter de combler leurs besoins particuliers. La Société s'efforce non seulement de trouver des solutions pour régler les problèmes d'habitation des résidents des TNO, mais elle s'efforce également d'établir une communauté ténoise qui partage les responsabilités et les récompenses de Territoires en pleine expansion.

L'honorable Glenna Hansen, commissaire
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest

Madame,
J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Société d'habitation pour la période allant du 1er avril 2003 au 31 mars 2004.

Je vous prie d'agréer, Madame Hansen, l'expression de mes sentiments distingués.

Le ministre responsable de la
Société d'habitation des TNO,



David Krutko

Table des matières

Messages	2
Programmes et services	4
Programmes/Projets	5
Projets spéciaux	6
Objectifs de la Société	8
Nos gens	8
Ressources humaines	9
Profil	10
Reconnaissance des états de service	13
États Financiers	15

Message du ministre

L'hon. David Krutko

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest poursuit son but de fournir un logement convenable, adéquat et abordable aux résidents des Territoires du Nord-Ouest. En continuant à élaborer des programmes qui répondent aux besoins individuels en matière d'habitation que connaissent les résidents des TNO, la Société facilite la capacité des gens à prendre des décisions indépendantes en matière de logement.

Fournir aux Ténois des logements convenables, adéquats et abordables est un défi constant pour la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest. Le climat nordique rigoureux, les coûts élevés de la construction et le manque de financement créent un ensemble d'obstacles que doit surmonter la Société.

La Société continue d'inclure les résidents des TNO dans ses efforts d'identifier des solutions efficaces pour régler les problèmes de logement. Pour trouver des solutions qui conviennent aux besoins spécifiques des communautés ténoises, la Société d'habitation des TNO continuera une tradition de trente ans de consultation avec les gens, les familles, les leaders communautaires et les gouvernements autochtones. En créant des partenariats au niveau communautaire, la Société croit pouvoir trouver des solutions efficaces pour régler les problèmes d'habitation.

La priorité de la Société est d'aider les gens à accéder à bénéficier d'un style de vie indépendant, digne et sain. En travaillant avec les communautés, la Société d'habitation et ses partenaires s'attendent à atteindre ces objectifs dans un avenir rapproché.

Message du président

Fred E. Koe

Depuis sa création, il y a 30 ans, la Société continue de se dévouer pour permettre à ses clients d'atteindre l'indépendance et pour aider les communautés à construire des logements. L'engagement de la Société à aider les gens à prendre indépendamment des décisions éclairées en matière d'habitation n'a cessé de croître et de se solidifier au fil des ans.

La Société a une longue histoire de partenariat avec les communautés et les groupes autochtones pour trouver des solutions améliorées en matière d'habitation. Notre récent projet, l'Accord de partenariat universel, est l'une des nombreuses solutions de la Société pour aider les communautés à fournir des logements à leurs résidents et pour contribuer au développement économique local.

La Société soutient depuis longtemps que le fondement même d'un style de vie sain, sécuritaire, autonome et digne est un bon logement. Nous continuerons nos partenariats avec les communautés pour atteindre nos objectifs mutuels et nous continuerons d'encourager la participation des communautés aux décisions afin de trouver des solutions en matière d'habitation.

Les résidents des Territoires du Nord-Ouest doivent relever des défis uniques. La Société comprend la portée de ces défis, et continue de se doter de programmes pour mieux répondre aux besoins individuels. La Société continue de s'efforcer à aider les résidents à obtenir un logement convenable, abordable et adéquat et à aider les gens à participer au processus pour trouver des solutions afin d'atteindre cet objectif.

Programmes et services

Des solutions provenant de la communauté

La Société consacre principalement ses efforts à s'assurer que les résidents des TNO ont accès à un logement convenable, adéquat et abordable. En tant que société d'État du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest (GTNO), la Société a été créée pour améliorer les conditions et les normes de l'habitation dans le Nord.

La Société appuie 23 organismes locaux d'habitation aux Territoires du Nord-Ouest. Chaque organisme est responsable de fournir, d'entretenir et de gérer les programmes d'habitation pour les résidents des différentes communautés. La Société fait tout son possible pour aider les résidents des TNO à atteindre plus d'indépendance et continue de travailler avec ses partenaires des communautés pour identifier de nouvelles idées et solutions visant à régler les problèmes d'habitation.

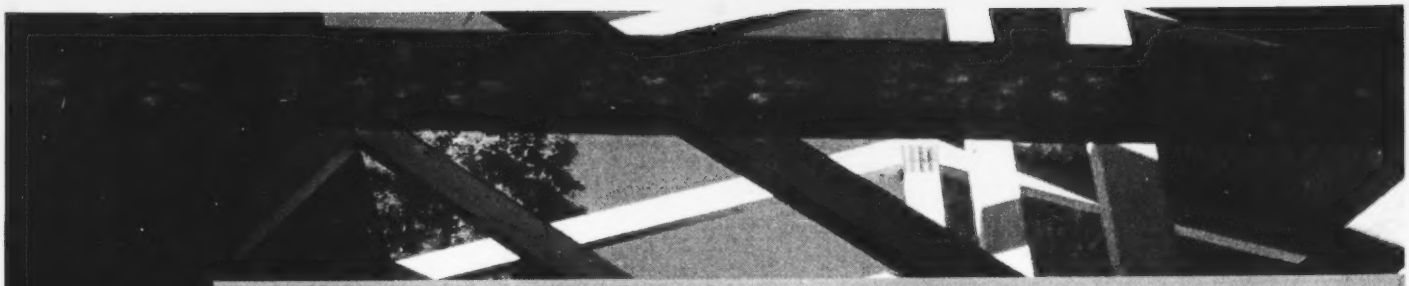
Répondre aux besoins des résidents des TNO en matière d'habitation continue d'être une tâche exigeante. Construire des maisons qui sont appropriées aux conditions atmosphériques rudes continue de présenter des défis.

La Société d'habitation continue d'offrir une grande variété de programmes d'habitation pour tenter d'affronter les circonstances uniques du Nord et pour relever les défis qui se présentent. Même si ces programmes sont variés, ils partagent tous le but ultime de fournir des logements convenables, adéquats et abordables aux Ténois.

Programmes/Projets

> Pour veiller à ce que les résidents des TNO aient accès à des logements [illegible] et abordables, la Société d'habitation des TNO offre toute une variété de [illegible] résidents admissibles. Les programmes offerts par la Société comprennent ce qui suit :

- Le programme d'aide accrue au logement mutuel : aide les familles à accéder à la propriété en fournissant une mise de fonds ou un prêt initial.
- Le programme de logement indépendant : aide les gens qui ont des problèmes d'habitation à se procurer de modestes demeures quand les programmes d'habitation existants ne répondent pas à leurs besoins.
- Le programme de réparation domiciliaire pour les personnes âgées : aide les personnes âgées qui possèdent et occupent leur propre maison en leur donnant un prêt pour réparer et améliorer la condition de leur maison.
- Le programme de vente de matériaux de construction : aide les clients en ce qui concerne l'organisation et la livraison de matériaux de construction.
- Le programme pour les personnes âgées vivant dans une modeste maison dans la nature : accorde un prêt pour terminer des réparations de base ou remplacer la maison par un abri modeste, uniquement construit.
- Le projet d'entretien préventif pour les personnes âgées et les personnes handicapées : fournit un prêt-subvention aux clients pour les services d'entretien annuel et effectuer des réparations mineures à leur unité.
- Le projet de vente de logements sociaux : aide les clients à acheter leur unité de logement social et à devenir propriétaires.
- Le projet de réparation de fondations sur pilotis : aide les clients qui ont une maison avec des fondations sur pilotis à effectuer des réparations pour rétablir l'intégrité structurale des fondations.
- Le programme de [illegible] : aide les clients à [illegible] ou réparer une maison sur les [illegible] des Affaires indiennes.
- Le programme de logements adaptés pour les personnes âgées : accorde de l'aide financière aux clients pour effectuer des adaptations nécessaires à leur maison.
- Le programme de remise en état des maisons de propriétaires-occupants : accorde de l'aide financière aux propriétaires à faible revenu qui doivent effectuer des réparations à leur maison.
- Le programme de logement en urgence : aide les clients qui [illegible] dans leur maison à cause de [illegible] [illegible] urgent pour que la maison puisse être occupée en toute sécurité.
- Le programme d'aide aux victimes de violence familiale : fournit de l'aide financière aux responsables d'abris pour les femmes et les enfants victimes de violence familiale, afin de pouvoir effectuer des réparations et des améliorations.
- Le programme de logement social : fournit des logements subventionnés aux personnes ou aux familles qui connaissent des besoins impérieux. Le logement social comprend des unités pour les familles, les personnes seules et les personnes âgées.
- Le programme de logements hors aide : aide les ménages dans le besoin à se procurer un logement locatif abordable, adéquat et convenable, en [illegible] [illegible] le loyer.
- Le projet de logement pour [illegible] : fournit un [illegible] abordable et adéquat [illegible] [illegible] [illegible]



Projets spéciaux

La Société continue d'encourager et d'appuyer l'utilisation des idées locales pour régler les problèmes d'habitation. Les solutions locales constituent une façon efficace de répondre aux besoins des communautés et permettent aux gens de s'aider eux-mêmes pour vivre de façon indépendante. En 2003-2004, la Société a structuré ses activités pour mettre en œuvre les projets suivants :

> L'Accord de partenariat universel

Grâce au nouvel Accord de partenariat universel, la Société s'est engagée à travailler en partenariat avec les communautés et les organismes autochtones pour les aider à devenir responsables de leurs propres choix en matière d'habitation. La mise en œuvre de l'Accord de partenariat universel vient appuyer le mandat de la Société d'aider les communautés à assumer leur rôle en fournissant des logements à leurs résidents et également en stimulant le développement économique local.

La Société a une longue histoire de partenariats avec les communautés et groupes autochtones. Ces partenariats ont été élaborés grâce à un grand nombre d'accords qui varient beaucoup de l'un à l'autre. L'Accord de partenariat universel fournit aux communautés et groupes autochtones une flexibilité accrue et une capacité de prises de décisions au niveau local, ce qui rend les prises de décisions en matière d'habitation plus adaptées aux communautés.

La Société a établi une équipe à l'administration centrale pour renouveler les accords de partenariat universel avec les organismes locaux d'habitation pour qu'ils se chargent d'offrir les programmes et services de la Société. La Société continue le processus de renouvellement de partenariat, par le biais de l'Accord, en tenant des ateliers et des sessions d'information avec le personnel des districts et des organismes d'habitation.

À ce jour, 14 organismes d'habitation, gouvernements communautaires et autres organismes ont signé un Accord. Ces communautés comprennent Deline, Radilih Koe, Norman Wells, Tulita, Hay River, Fort Smith, Fort Providence, Fort Simpson, Tuktoyaktuk, Fort McPherson, Aklavik, Inuvik, Sachs Harbour et Yellowknife.

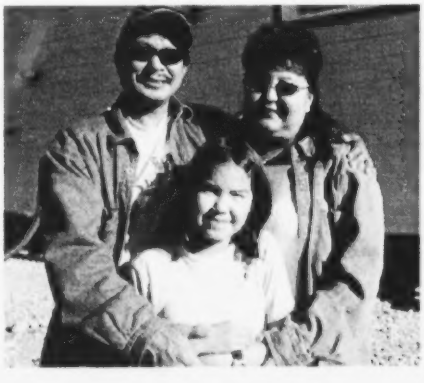
Sondage de 2004 auprès de la population des TNO

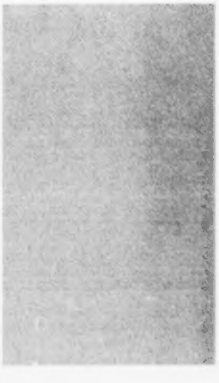
Pour continuer d'améliorer la situation de l'habitation aux Territoires du Nord-Ouest, la Société, en partenariat avec le Bureau de la statistique des Territoires du Nord-Ouest, a mené le sondage de 2004 auprès de la population des TNO. Ce sondage combine ce qui constituait auparavant deux sondages : sondage sur la population active et sondage sur les besoins en matière d'habitation. Le fait de combiner les deux sondages s'est avéré moins coûteux et était plus pratique pour les résidents.

La Société d'habitation utilise les résultats de ce sondage pour surveiller les changements dans les conditions et les besoins en matière d'habitation de même que pour aider à attribuer les ressources aux communautés. Le sondage fournit aux communautés l'information dont elles ont besoin pour prendre des décisions sur la façon d'utiliser le financement afin de régler des besoins et des problèmes spécifiques en matière d'habitation. Avec un taux de réponse de 85 %, les sondages ont fourni un aperçu complet de la question de l'habitation aux TNO.

Entre 2000 et 2004, le pourcentage de personnes aux prises avec des besoins impérieux a diminué, passant de 20 à 16 %. Cette diminution est un signe positif. Cela indique que les programmes offerts par la Société d'habitation ont amélioré les conditions d'habitation et ont fourni aux résidents des possibilités d'avoir accès à un logement convenable, adéquat et abordable.

Chaque communauté des TNO fait face à ses propres défis en matière d'habitation. Le sondage de 2004 sur les besoins de la population des TNO fournit des données sur les besoins en matière d'habitation de chaque communauté. Cela permet à la Société de mieux répondre aux besoins des communautés en matière d'habitation et de continuer à fournir des solutions efficaces à cet effet.





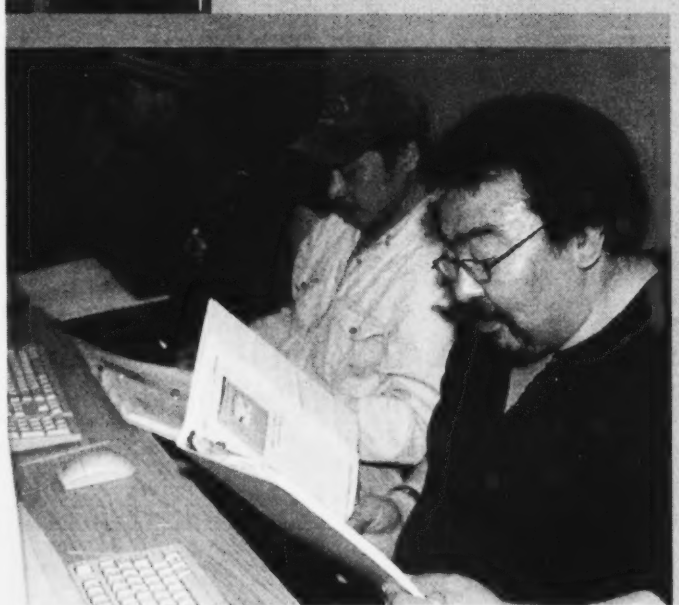
Objectifs de la Société

> La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest appuie les objectifs du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest. La Société a élaboré un ensemble d'objectifs qu'elle s'efforce sans cesse d'atteindre :

1. Améliorer les conditions de logement des ménages des TNO aux revenus faibles et modérés.
2. Améliorer le système de logement social afin qu'il soit plus flexible et réponde mieux aux besoins des gens des TNO.
3. Augmenter l'impact de l'industrie de l'habitation sur l'emploi et la création d'entreprises aux TNO.
4. Aider à augmenter le parc d'unités de logement du secteur privé aux TNO.

Fournir un logement convenable, adéquat et abordable aux résidents et aider à améliorer la santé et le bien-être des particuliers et des familles, tels sont les objectifs importants que la Société continuera d'appuyer de concert avec ses partenaires.

Nos gens



> La Société s'est engagée à fournir des possibilités de formation et de perfectionnement professionnel afin d'aider ses employés à atteindre leurs buts personnels et professionnels. Le raisonnement est simple : améliorer les habiletés des employés de la Société et la capacité de la Société à assurer des services d'habitation aux résidents des Territoires du Nord-Ouest.

La Société continue de considérer comme une priorité absolue la formation et le perfectionnement professionnel des employés des organismes locaux d'habitation. Les organismes communautaires qui offrent les services jouent un rôle de toute première importance dans la prestation de services d'habitation de première ligne; le fait d'avoir des employés bien formés est vraiment une composante

Ressources humaines

La Société fournit toute une variété de services en matière de ressources humaines à environ 108 employés, incluant la planification des ressources humaines, le recrutement, les relations de travail, l'évaluation des postes, l'administration de la paye et des avantages. La fourniture de ressources humaines est centralisée; par contre, la participation régionale est inhérente à la prestation de tous les services.

De même, la Société met l'aide et le support en ressources humaines à la dispositions des 23 organismes locaux d'habitation. Cela comprend la planification des ressources humaines, les relations de travail, la formation et le perfectionnement. Il y a environ 136 employés dans les organismes locaux d'habitation.

Action positive

La Société appuie la politique d'action positive du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest. Cette politique vise à créer une population active qui représente la composition de la population territoriale et offre à des groupes spécifiques un emploi et des possibilités d'avancement. Les groupes comprennent :

- les Autochtones nés aux TNO;
- les Autochtones nés à l'extérieur des TNO mais qui ont passé plus de la moitié de leur vie aux TNO;
- les femmes qui occupent des postes de gestion ou des postes non traditionnels;
- les personnes handicapées; et
- les résidents qui habitent le nord depuis longtemps.

La Société continue de recruter des candidats en vertu de la politique d'action positive pour des postes vacants. Cette année, plus de 65 % des employés de la Société avaient un statut relevant de l'action positive et plus de 78 % des postes de direction étaient occupés par des personnes ayant ce même statut.

Profil d'employé

Juanita Case

Juanita Case a une longue carrière dans le domaine de l'habitation. Elle a transféré aux Territoires du Nord-Ouest, alors qu'elle travaillait pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement, il y a 25 ans et travaille pour la Société d'habitation depuis 15 ans. « J'ai débuté comme conseillère en hypothèques et prêts, élaborant, recommandant et étudiant les procédures de prêts, révisant les procédures de counselling et les plans de formation pour les employés », rappelle Juanita. Depuis lors, elle a été analyste et conseillère en ce qui concerne les programmes, pour en arriver à son poste actuel, chef de l'élaboration et de la mise en oeuvre des programmes. Présentement, Juanita gère la recherche dans l'ensemble, le contrôle et l'élaboration des programmes de la Société. De même, elle fournit conseils, expertise et formation aux bureaux de district et aux groupes communautaires de prestation des services.

Pendant ses années de service, Juanita a vu la Société passer par plusieurs changements. « La Société a fourni des trousses d'habitation, et à condition que le client construise la maison, la dette était remise au bout de cinq ans. Depuis, nous sommes passés aux clients qui font des paiements sur une hypothèque basée sur le revenu, ce qui non seulement accroît la capacité de la Société de fournir des maisons, mais contribue également à accroître la fierté d'être propriétaire », explique-t-elle.

Le poste de Juanita, dans la section des programmes, a sans doute évolué avec la Société, mais demeure rempli de défis et de récompenses. Avec l'arrivée d'un nouvel essor dans le développement des ressources aux Territoires du Nord-Ouest, la contrainte sur l'habitation dans les communautés s'accroît. « Il y aura de moins en moins de logements disponibles pour les clients à bas revenus. Avec la diminution du financement et le déficit du gouvernement, nous devrons faire preuve d'une approche plus novatrice. » Pour Juanita, le fait de travailler avec une équipe dynamique constitue sa récompense d'oeuvrer pour la Société. Dans la section des programmes, le défi est de découvrir des solutions novatrices. La satisfaction personnelle vient du fait de savoir que sa section a développé des programmes qui ont aidé à loger les gens, que ce soit grâce au programme de location ou d'accès à la propriété. « Il y a vraiment une satisfaction personnelle du fait de savoir que vous avez aidé une famille qui vivait dans un logement non conforme à déménager dans un logement public ou dans leur propre maison. »

Même si Juanita ne croit pas que les objectifs de la Société vont changer dans l'avenir, elle croit que la prestation des programmes et services se déplaceront vers les communautés. « La Société s'en va vers la formation et un rôle de conseiller. Je peux nous voir travailler plus avec les communautés en leur fournissant orientation, formation et conseils. En guidant les communautés, la Société peut donner à ces dernières plus d'influence pour que les programmes soient davantage axés sur la communauté. Les gens qui vivent dans les communautés savent mieux que n'importe qui quels sont leurs besoins. La Société travaillera avec les communautés pour les aider à prendre leurs propres décisions.

Profil de section

Informatique

En cette période qui dépend de la technologie, la section de l'informatique de la Société est importante pour chaque poste de la Société. « Nous interagissons avec les gens de la Société d'habitation à tous les niveaux. La plupart des employés travaillent au sein de leur division, mais la section de l'informatique a régulièrement à traiter avec toutes les divisions », de dire Garry Lee, l'administrateur du réseau. Les ordinateurs sont essentiels au fonctionnement de la Société, car tous les postes sont reliées aux ordinateurs, d'une façon ou d'une autre. « En ce sens, nous sommes responsables non seulement de notre propre travail, mais également de celui des autres », de dire le chef des services de l'information, Mike Jackson.

La Division de l'informatique est composée de trois principales sections. La technologie de l'information s'occupe de l'infrastructure comme telle, comme le matériel de traitement des données et le réseau. Les services d'information sont axés sur le développement et l'entretien d'applications spécifiques à la Société. La gestion de l'information est responsable de la gestion des dossiers et de la création de nouvelles méthodes pour gérer efficacement l'utilisation de l'information. La Division de l'informatique est responsable de fournir des services d'information aux bureaux de la Société et aux organismes locaux d'habitation.

Les membres de cette division comprennent également la technicienne des systèmes d'information, Carrie Bujold, l'agent au service de dépannage, Kip Morton, l'administrateur de la base de données, Rudi Mouthaan, et la préposée aux dossiers, Karen Johnson. Cette section est composée exclusivement de résidents qui sont revenus aux Territoires après avoir terminé leurs études à l'extérieur; la section a aussi d'autres côtés uniques. « On encourage l'apprentissage », explique Carrie. « La technologie progresse toujours, et en tant que section, nous sommes toujours en train d'apprendre de nouvelles technologies et de nouvelles solutions. Nous sommes également une section composée de personnes assez jeunes », ajoute-t-elle. « Cela se traduit par beaucoup d'énergie et d'enthousiasme face à notre travail. »

Cet enthousiasme permet à la section de travailler avec une plus grande aisance, particulièrement dans un genre de travail qui comporte beaucoup de pression. « Quand quelqu'un a des difficultés avec son ordinateur, cela devient le problème numéro un pour elle; donc, la division a pour principale priorité de comprendre les besoins des gens. Nous sommes une section orientée sur les services », explique Mike. « Bien des employés qui ne font pas partie de notre division ne sont pas toujours familiers avec tous les aspects de la technologie avec laquelle ils travaillent tous les jours; par conséquent c'est un atout que notre équipe soit facile d'approche.

« J'aime travailler avec les utilisateurs à qui nous avons affaire régulièrement » ajoute Gary. « C'est grâce aux gens avec qui je travaille à la Société que j'apprécie mon travail. »

Profil de district

Nahendeh

Le district du Nahendeh, comprenant les communautés de Fort Simpson, de Wrigley, de Nahanni Butte, de Fort Liard, de Jean Marie River et de Trout Lake, peut sembler petit, mais il est loin d'être inactif. « Il y a 754 ménages dans le district », explique le chef de district, Larry Campbell. « Chaque ménage est un client potentiel. En moyenne, on reçoit environ 250 demandes par année. » Avec M. Campbell, les employés comprennent le chef des finances et de l'administration, Doris Erasmus, l'administrateur du développement communautaire, Kim Squires, l'adjointe administrative, Connie Villeneuve, et les conseillers techniques, Devin Braun et Taylor Speed.

Le fait de travailler dans le district du Nahendeh fait apprécier le magnifique paysage du Nord. Devin trouve que les paysages du Nahendeh sont parmi les plus beaux qui soient. « Que ce soit en avion ou en bateau, c'est toujours appréciable de voir des animaux dans leur élément naturel et sauvage. »

pg. 12

Larry renchérit. « On peut se déplacer dans toutes nos communautés par avion, par bateau et par la route » explique-t-il. « Pouvoir se déplacer par toutes sortes de moyens de transport en une journée, c'est unique; on est toujours en relation avec la nature tout en gardant contact avec la croissance et le développement. »

Les employés travaillent avec diligence pour fournir l'habitation et pour offrir un style de vie sain et sécuritaire aux résidents de ce magnifique district. « La Société offre 22 programmes d'accès à la propriété à ses clients. Les programmes diffèrent pour ce qui est de l'aide accordée et tous sont basés sur les revenus », dit Doris.

« Comme bureau de district, nous travaillons avec les gouvernements et les organismes locaux pour fournir efficacement des programmes d'accès à la propriété et de réparations », ajoute Braun.

Le fait de fournir des services aux communautés isolées demeure l'un des plus grands obstacles dans la prestation des services. Une planification efficace et des solutions novatrices continuent d'être la clé au succès du district, tout comme une sensibilisation efficace à la propriété. Devin souligne les effets dévastateurs d'une maison mal entretenue et le stress que cela peut créer tant pour les résidents que pour les communautés. Il faut s'attaquer à cette question en travaillant avec tous les résidents des TNO pour les éduquer davantage et améliorer le niveau de vie. Le dur labeur des employés est gratifiant en soi. « J'aime être témoin de la joie sur le visage de mes clients quand ils réalisent que leur demande a été approuvée pour acheter une toute nouvelle maison, une maison qu'ils ne pourraient pas se permettre d'acheter par du financement 100 % conventionnel », dit Doris.

Larry a le même sentiment. « J'aime aider un client à vivre son rêve, à réaliser son rêve. Pour ma part, c'est une récompense d'entendre un client me dire "merci". »

Reconnaissance des états de service

> La Société d'habitation s'est engagée à fournir aux résidents des TNO la possibilité d'avoir des maisons qui assurent un style de vie sain, sécuritaire, indépendant et digne. Nos programmes et services ne pourraient pas être développés sans les efforts continus des employés de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest. La Société aimerait remercier tous ses employés pour le service exceptionnel qu'ils offrent au public au nom de la Société et du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest. La Société aimerait également rendre hommage aux employés dont on célèbre l'anniversaire de leurs états de service cette année.

5 ans

- Devin Braun
- Mark Collier
- Dianna Fleischhacker
- Darobee Fontanilla
- Audrey Hurley
- Karen Johnson
- Penny Kocik
- Wayne Richards
- Jill Robertson
- Guy Saint-André
- Noreida Sorenson

10 ans

- Yvonne Burke
- Millie Burns
- Larry Campbell
- Lisa Cardinal
- April Conway
- Vivian Deau
- Joe Devereaux
- Paulette Doucet
- Robert Fraser
- Marjorie Flanagan
- Revi Laus-a
- Terry Pounick
- Lyla Reid

15 ans

- Juanita Cass
- Gary McLellan
- Darleen Couroy
- Paul Cuttrex
- Larry Jones
- Debbora Buck-Colburn
- Lucille Harrington

20 ans

- Jeff Anderson
- Debbie Barry
- Margaret D'Hont
- Ron Gehrcas
- Tom Goss
- Jane Haley
- Brian Hebert
- Tom Makepeace
- Milt Pitman

25 ans

- Gordon McSween
- Carl Simms

États Financiers

SOCIÉTÉ D'HABITATION
DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

31 Mars 2004

La Société d'habitation des TNO a continué à élaborer et mettre en oeuvre des stratégies qui reflètent la vision et la mission de la Société et à établir et promouvoir un marché de l'habitation durable, à la lumière d'un environnement en constant changement.

La Société s'est engagée à travailler en partenariat avec les communautés et les groupes autochtones afin de leur permettre de devenir responsables de leurs propres choix et de fournir des programmes d'habitation. Grâce à ce partenariat, tous les résidents ont la possibilité d'avoir un logement qui offre un style de vie sain, sûr, indépendant et digne.

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest, en partenariat avec tous les résidents et organismes communautaires des TNO, est responsable de la fourniture de logements adéquats, convenables et abordables. En assumant cette responsabilité, la Société d'habitation contribue au développement d'une industrie territoriale de l'habitation saine, qui a un impact positif sur les économies territoriale, régionales et locales.

Le mandat de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest est d'aider les communautés à assumer le rôle de fournir un logement aux résidents et de contribuer au développement économique du Nord. Cela se fait en offrant du mentorat et de l'aide aux communautés dans les domaines de la recherche et des services techniques, de l'aide financière, du partage de l'information, de la formation et du développement économique.

En ce qui concerne ses réalisations, la Société d'habitation a remporté un certain nombre de succès et relevé des défis au cours de l'année qui vient de s'écouler. En vertu de la Stratégie de logements abordables, on a continué de construire des maisons, dont 33 maisons pour les personnes âgées, 118 maisons dans le cadre du programme de logement indépendant, et 69 maisons d'accès à la propriété, dans le cadre du programme d'aide au versement initial. Du financement a été accordé pour réparer plus de 650 maisons un peu partout aux TNO. De plus, la Société d'habitation a continué son programme de garantie des prêts pour aider les promoteurs du marché privé et aider au développement du marché de la location et de maisons offrant l'accès à la propriété.

Plus de 4 millions $ dans des garanties de prêts aux entreprises ont été inscrits aux livres au 31 mars 2004 et près de 9 millions $ de plus sont en cours. Les garanties sur le financement intérimaire aide les entreprises du secteur privé à construire ou améliorer les résidences simples ou à plusieurs unités pour louer ou pour le marché d'accès à la propriété.

Ces stratégies visent à fournir de l'aide vraiment requise pour augmenter la capacité en matière d'habitation et pour garder le rythme avec le cycle actuel de l'expansion économique. La Société d'habitation continue de travailler avec le secteur privé dans le développement d'objectifs et de stratégies spécifiques pour aider à l'expansion du marché privé et pour établir un environnement qui incite la nouvelle construction du marché privé de l'habitation.

Au cours de la période couverte par ce rapport, la Société d'habitation a signé 11 accords de partenariat universel avec des partenaires communautaires. L'Accord est l'engagement de la Société de travailler en partenariat avec les communautés et les groupes autochtones, afin de les aider à être responsables de leurs propres choix en matière d'habitation.

La Société continue de voir un manque grave de main d'oeuvre qualifiée dans les métiers. Alors que l'économie entre en phase d'expansion dynamique, en grande partie en raison de l'activité économique accrue dans les domaines minier, pétrolier et gazier, les coûts de construction continuent de grimper.

pg. 18

Le sondage de 2000 sur les besoins en matière d'habitation démontre qu'il y avait 2 726 ménages qui avaient besoin d'aide pour l'habitation, une augmentation de 237 par rapport au sondage de 1996 sur les besoins en matière d'habitation. Cela représente environ 20 % de tous les ménages des Territoires, soit un pourcentage bien au-dessus du taux national. Si on enlève Yellowknife des calculs, les communautés des TNO qui restent ont environ 28 % des familles en besoin, ce qui représente deux fois le taux national. Un autre sondage sur les besoins en matière d'habitation a été effectué au cours de l'hiver 2003. Les résultats de ce sondage permettront à la Société d'allouer des ressources, de développer des programmes d'habitation et de planifier de nouveaux projets et stratégies.

La coupure totale du financement fédéral pour de nouveaux logements sociaux a créé une grande contrainte sur la capacité du gouvernement des TNO à répondre aux besoins de nos résidents en matière d'habitation. De plus, le financement du fédéral pour le fonctionnement et l'entretien du parc existant de logement sociaux est présentement en baisse et passera de 31 millions $ en 2003-2004 à zéro en 2038.

Actif total

L'actif total de la Société d'habitation s'est accru de 5,3 millions $ en 2003-2004, soit 3,3 %. Cet accroissement est principalement attribuable à l'accroissement de l'investissement dans des projets d'habitation, principalement dans les domaines de la vente et du marché de l'habitation.

Dépenses

Les dépenses totales pour l'exercice 2003-2004 ont diminué de 8 millions $. Nous parlerons de ces changements dans les paragraphes qui suivent.

Programmes de location

Le coût pour opérer notre parc de logements sociaux est demeuré plutôt stable, avec une légère diminution de 800 000 $ pour 2003-2004. Cette diminution est principalement attribuable aux charges d'intérêts réduites sur la dette à long terme de la Société et à une diminution dans les dépenses pour les réparations et l'entretien.

Programmes d'accès à la propriété

In 2003-2004, la Société d'habitation a continué à offrir ses programmes d'accès à la propriété, avec une légère diminution de 500 000 $ par rapport à l'exercice précédent. Même s'il y a eu des augmentations de 1,2 million $ dans les subventions et contributions pour l'accès à la propriété, principalement attribuables aux dépenses accrues dans le programme d'aide accrue au versement initial, cela a été compensé par la réduction dans les hypothèques subventionnées. Comme le niveau de revenus des clients de nos programmes d'accès à la propriété augmente, les subventions accordées diminuent.

Administration

Les frais d'administration ont augmenté de 500 000 $ par rapport à l'année précédente, principalement à cause de la convention collective qui a approuvé des augmentations de salaires et d'autres avantages.

pg. 19

Revenus et recouvrements

La section des revenus et recouvrements a diminué de 800 000 $ en 2003-2004, principalement en raison de revenus de placements réduits, de recouvrements réduits provenant du gouvernement pour le logement des employés et des gains réduits sur l'aliénation d'immobilisations.

Apports du gouvernement

Les apports approuvés provenant du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest dépendent des dépenses réelles encourues pour l'exercice. Comme divulgué à la note 8, la Société d'habitation a commencé avec 1,1 million $ dans des crédits non dépensés du GTNO et a terminé avec un déficit de 1,5 million $, soit une réduction de 2,7 millions $.

Les apports du fédéral, ainsi que prévu en vertu de l'Entente sur le logement social avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) sont demeurés stables. Cependant, ils commenceront à baisser, à mesure que les hypothèques sont payées et que les ententes de financement expirent. Un apport supplémentaire de 1,8 million $ de la SCHL a été reçu en vertu de l'Entente de logements abordables.

Débiteurs

Selon l'article 84 de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, les éléments d'actifs et les créances radiés au cours d'un exercice en vertu de l'article 82 et dont la valeur excède 500 $ doivent faire l'objet d'une mention dans le rapport annuel de l'organisme public. Au cours de l'exercice 2003-2004, la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest a approuvé la radiation des arriérés de location suivants et d'autres créances irrécouvrables. Le conseil d'administration de chaque organisme local d'habitation des TNO a approuvé les arriérés radiés.

Les radiations d'arriérés et les mauvaises créances amorties qui sont listées ci-dessous sont considérées comme irrécouvrables pour différentes raisons. Le locataire est peut être décédé, ou a déménagé et ne peut pas être retracé. Dans certains cas, la façon de tenir les livres à une certaine époque est insuffisante pour qu'on puisse faire un recouvrement; dans d'autres cas, les arriérés ont plus de six ans.

RADIATIONS — ARRIÉRÉS DE LOCATION DE LOCATAIRES

Nom du client	Communauté	Montant
Alexi, Glen	Fort McPherson	801 $
Firth, Darcy	Fort McPherson	912
Kendi, Lori	Fort McPherson	780
Stewart, Ricky	Fort McPherson	2 716
Harris, Tony	Norman Wells	957
McDonald, Norman	Norman Wells	1 926
McNeely, Shane	Norman Wells	1 543
Odgaard, Roger	Norman Wells	589
Tobac, Georgina	Norman Wells	867
Turo, Sheila	Norman Wells	787
Apples, Elizabeth and Camsell, Rene	Rae Edzo Housing	1 142
Beaulieu, Archie and Whane, Celine	Rae Edzo Housing	853
Ekendia, Gladys and Tipkka, Frank	Rae Edzo Housing	800
Flunkie, Lloyd and Drybone, Sandy	Rae Edzo Housing	737
Mantla, Peter and Mary	Rae Edzo Housing	1 250
Migwi, Georgina	Rae Edzo Housing	600
Quitte, Gilbert and Black, Rose	Rae Edzo Housing	532
Rabesca, Nora	Rae Edzo Housing	600
Sanspariel, Elizabeth	Rae Edzo Housing	632
Washie, Sandy	Rae Edzo Housing	1 483
Total		20 507 $

pg. 20

À l'honorable David Krutko
Ministre responsable de la
Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest

Les états financiers ci-joints ont été préparés par la direction conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada. La direction est responsable de l'intégrité et de l'objectivité des renseignements présentés dans les états financiers. Les états financiers comprennent, le cas échéant, des montants qui sont fondés sur des décisions et des estimations établies par la direction à partir des renseignements disponibles.

La direction tient des livres de comptes, des dossiers, des contrôles des finances et de gestion, des systèmes d'information, et elle a instauré des pratiques de gestion. Ces outils sont destinés à donner l'assurance raisonnable que les renseignements financiers sont fiables, que les actifs sont protégés et contrôlés et que les opérations sont effectuées conformément à la *Loi sur la gestion des finances publiques*, la *Loi sur la société d'habitation* ainsi qu'avec les politiques de la Société. La direction de la Société reconnaît la responsabilité qui lui incombe de diriger les activités de la Société conformément aux exigences des lois applicables et en vertu de saines pratiques d'affaires et de maintenir les normes de conduite qui conviennent à une société d'État territoriale.

La vérificatrice générale du Canada effectue une vérification indépendante et objective en vue d'exprimer une opinion sur les états financiers de la Société. Elle détermine également si les opérations dont elle a pris connaissance au cours de sa vérification sont conformes, à tous les égards importants, aux dispositions législatives spécifiées.

Fred E. Koe, CMA, CAFM
Le président

J.B. (Jeff) Anderson, CGA, CPA
Le chef des finances.
Finances et services intégrés

Yellowknife, (T.N.-O.)
le 11 juin 2004

Auditor General of Canada
Vérificatrice générale du Canada

RAPPORT DU VÉRIFICATEUR

Au ministre responsible de la
Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest

J'ai vérifié le bilan de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest au 31 mars 2004 et les états des résultats, de l'excédent (du déficit) et des flux de trésorerie de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Ma responsabilité consiste a exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À mon avis, ces états financiers donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 mars 2004 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada. Conformément aux exigences de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, je déclare qu'à mon avis ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

pg. 22

De plus, à mon avis, la Société a tenu des livres comptables appropriés, les états financiers sont conformes à ces derniers et les opérations de la Société don't j'ai eu connaissance au cours de ma vérification des états financiers ont été effectuées, à tous les égards importants, conformément à la partie IX de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses règlements et à la *Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest* et ses règlements.

Pour la vérificatrice générale du Canada

Roger Simpson, FCA
directeur principal

Edmonton, Canada
le 11 juin 2004

	2004 (en milliers de dollars)	2003 (en milliers de dollars)
À court terme		
Placements à court terme (note 3a)	12 892 $	14 705 $
Débiteurs (note 4)	6 935	9 312
Sommes à recevoir du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest (note 8)	1 485	-
	21 312	24 017
Autres débiteurs	501	-
Placements à échéance déterminée (note 3b)	4 060	2 010
	4 561	2 010
Placements dans des projets d'habitation		
Terrains et bâtiments (note 5a)	131 770	125 802
Prêts hypothécaires (note 5b)	3 015	3 380
	134 785	129 182
Biens fonds et matériel (note 6)	4 173	4 304
	164 831 $	159 513 $
À court terme		
Dette bancaire	272 $	1 161 $
Créditeurs (note 7)	10 319	10 221
Sommes à payer au gouvernement des Territoires du Nord-Ouest (note 8)	-	1 141
Tranche de la dette à long terme et des baux de location acquisition échéant à moins d'un an	5 006	4 454
	15 597	16 977
Dette à long terme (note 9)	85 364	89 917
Apports de capital reportés (note 10)	51 245	44 792
Obligation en vertu de contrats de location acquisition (note 11)	9 279	8 491
Avantages sociaux futurs	1 331	1 255
	162 816	161 432
Excédent accumulé (déficit)	2 015	(1 919)
	164 831 $	159 513 $
Éventualités et engagements (notes 16 et 17)		

Approuvé par la direction :

Le président,

Le chef des finances,

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

pg. 23

	2004 (en milliers de dollars)	2003 (en milliers de dollars)
Programmes de logements locatifs		
Contributions pour le logement social	32 757 $	32 866 $
Intérêt sur la dette à long terme	10 025	10 458
Amortissement	6 995	6 866
Réparations, entretien et autres frais	3 633	4 748
Contributions pour le logement du marché privé	735	-
Programmes d'accès à la propriété		
Subventions et contributions aux propriétaires	10 414	9 230
Subventions pour prêts hypothécaires	2 947	4 812
Provision pour prêts hypothécaires douteux	1 805	1 579
Administration (note 15)	13 864	12 988
Administration des logements des employés du gouvernement	-	403
	83 175	83 950
Autres produits et recouvrements	1 435	1 343
Revenus de placement	768	793
Recouvrements du gouvernement pour les logements des employés	-	374
Intérêts hypothécaires	187	237
Gain sur cession d'immobilisations	420	661
Recouvrements de subventions de l'exercice précédent	34	238
	2 844	3 646
Coût net de l'exploitation avant les apports des gouvernements	80 331	80 304
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	41 613	41 634
Société canadienne d'hypothèques et de logement (note 14)	33 546	33 545
Amortissement des apports de capital reportés	3 266	2 583
	78 425	77 762
	1 906 $	2 542 $

pg. 24

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

	2004 (en milliers de dollars)	2003 (en milliers de dollars)
Déficit accumulé au début de l'exercice	(1 919) $	(3 473) $
Coût net de l'exploitation – éléments non provisionnés	(1 906)	(2 542)
	(3 825)	(6 015)
Apports du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest		
Acquisition d'immobilisations non amortissables	5 588	3 861
Remboursement du capital de la dette à long terme (note 8)	252	235
	5 840	4 096
Excédent accumulé (déficit) à la fin de l'exercice	2 015 $	(1 919) $

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

	2004 (en milliers de dollars)	2003 (en milliers de dollars)
Rentrées de fonds provenant de :		
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	40 701 $	41 464 $
Société canadienne d'hypothèques et de logement	30 121	29 892
Produits et recouvrements divers	2 354	1 984
	73 176	73 340
Rentrées de fonds utilisées pour :		
Contributions pour le logement social	(32 624)	(32 176)
Administration	13 593)	(12 748)
Intérêts sur la dette à long terme	(10 008)	(10 454)
Subventions pour prêts hypothécaires	(3 639)	(3 539)
Réparations, entretien et autres frais	(3 633)	(4 748)
Subventions et contributions aux propriétaires	(9 050)	(9 369)
Contributions pour le logement du marché privé	(735)	(403)
	(73 282)	(73 437)
Flux de trésorerie nets liés aux activités d'exploitation	(106)	(97)
Apport du GTNO affecté aux immobilisations	14 073	7 956
Apport de la SCHL affecté au remboursement des prêts	3 404	3 404
Remboursement de la dette à long terme et des locations acquisitions	(4 487)	(4 039)
Flux de trésorerie nets liés aux activités de financement	12 990	7 321
Paiements d'hypothèques reçus	1 088	758
Vente d'immobilisations	5 009	1 032
Achat d'immobilisations	(17 855)	(8 675)
Achat de placements à échéance déterminée	(2 050)	(2 010)
Rachat de placements à court terme	1 813	279
Flux de trésorerie nets liés aux activités d'investissement	(11 995)	(8 616)
Augmentation (diminution) nette de l'encaisse	889	(1 392)
Encaisse (dette bancaire) au début de l'exercice	(1 161)	231
Dette bancaire à la fin de l'exercice	(272) $	(1 161) $

pg. 26

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest (la Société ou SHTNO) est constituée en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest*. La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest n'est pas assujettie à l'impôt sur les bénéfices, mais est assujettie à la taxe sur les produits et services.

La Société s'est engagée à travailler en partenariat avec les communautés afin qu'elles puissent devenir responsables de leurs propres choix et de la prestation des programmes d'habitation. Grâce à ce partenariat, tous les résidents des communautés ont la possibilité d'avoir leur propre habitation et de mener une vie saine, sécuritaire, indépendante et digne. Le principal objectif de la Société est d'élaborer et de gérer les programmes de logements sociaux dans les Territoires du Nord-Ouest.

Selon les dispositions de la *Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest*, la Société dépend, soit directement, soit indirectement par la voie de garanties, du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest pour les fonds dont elle a besoin pour financer le coût net de son exploitation et les projets d'immobilisations.

Les états financiers sont préparés conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada. Les principales conventions comptables sont les suivantes :

Constatation des produits

Les apports du gouvernement, qui sont fournis par le ministère de l'Exécutif du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest, sont affectés conformément aux dispositions de l'article 20 de la *Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest* et de la partie IX de la *Loi sur la gestion des finances publiques*. Par conséquent, les apports du gouvernement sont constatés à titre de produits de l'exercice au cours duquel les charges connexes sont engagées.

pg. 27

Les apports et les sommes recouvrées du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest pour l'exploitation, les subventions et les contributions aux propriétaires, les réparations, l'entretien et d'autres frais sont portés aux résultats, sauf les montants fournis pour les remboursements du capital de la dette à long terme qui sont crédités à l'excédent accumulé (au déficit). Les apports du gouvernement pour les immobilisations amortissables sont comptabilisés au bilan comme apports de capital reportés et sont amortis selon la même méthode et sur les mêmes exercices que les immobilisations connexes. Les contributions du gouvernement tenant lieu de subventions pour les immobilisations amortissables sont aussi comptabilisées comme apports de capital reportés. Les apports pour les immobilisations non amortissables sont crédités à l'excédent accumulé (au déficit).

Les apports du fédéral, fournis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), sont affectés en vertu des dispositions de l'Entente sur le logement social. En conséquence, les apports du fédéral sont constatés à titre de produits de l'exercice au cours duquel les charges connexes sont engagées.

Les apports du fédéral utilisés pour le remboursement de prêts pour l'achat d'immobilisations correspondent approximativement à la charge d'amortissement annuelle de ces actifs et ils sont constatés au cours de l'exercice où ils sont reçus.

Les apports du fédéral fournis en vertu de l'entente relative au programme de logements abordables sont crédités aux coûts en capital des unités de logement construites en vertu des programmes d'accès à la propriété et de logements locatifs subventionnés. En 2004, les apports reçus en vertu de ce programme sont de 1 775 000 $ (2003 – 1 775 000 $).

Placements

Les placements à court terme sont évalués au moindre du coût et de la valeur du marché. Les placements à échéance déterminée sont évalués au coût; les pertes non réalisées sont constatées seulement au moment où on constate une baisse permanente de la valeur des placements. Le revenu d'intérêts est comptabilisé selon la méthode de la comptabilité d'exercice.

Placements dans des projets d'habitation – terrains et bâtiments

Les terrains aménagés et les bâtiments construits ou achetés par la Société pour le portefeuille locatif ou inscrits au répertoire des biens immobiliers sont comptabilisés au coût. Les bâtiments transférés à la SHTNO par la SCHL sont présentés à leur valeur comptable respective au moment du transfert. On considère qu'il s'agit d'une estimation raisonnable du coût. La construction en cours comprend des montants qui peuvent être virés aux terrains et bâtiments pour la location et qui sont comptabilisés au coût. Elle comprend aussi des montants qui peuvent être transférés aux propriétaires d'habitation et une hypothèque prise sur le bien. Ces biens sont comptabilisés à leur valeur de réalisation estimative. Les éléments des stocks sont évalués au moindre du coût et de la valeur de réalisation nette.

L'amortissement des unités de logement social, de location/achat et de logement du marché privé est calculé selon la méthode de l'amortissement dégressif au taux annuel de 5 %. L'amortissement est appliqué à compter de l'exercice où le bâtiment est terminé ou transféré à la Société, et ce, pour l'exercice en entier.

Les unités au répertoire des biens immobiliers ne sont pas amorties.

Les unités de logement social et de logement du marché privé sont comptabilisées comme contrats de location acquisition lorsque la Société conclut des baux en vertu desquels les risques et les avantages de la propriété sont en fait transférés à la Société. Dans ce cas, le coût de l'actif est déterminé par la valeur actualisée nette des paiements minimaux exigibles en vertu des baux et est amorti selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des baux. Les obligations comptabilisées au titre des contrats de location-acquisition sont réduites par les loyers après déduction de l'intérêt théorique et des frais accessoires. Les intérêts débiteurs sont inclus dans l'intérêt sur la dette à long terme.

pg. 28

Placements dans des projets d'habitation – créances hypothécaires

a) *Subventions pour prêts hypothécaires*
La Société, conformément au paragraphe 44(1) de la *Loi*, subventionne les paiements du principal et des intérêts dus par les propriétaires, conformément aux conditions légales des prêts hypothécaires. Les montants de ces subventions varient en fonction du revenu des créanciers hypothécaires. Ces subventions sont passées en charges dans l'exercice où l'hypothèque est approuvée et elles sont comptabilisées comme subventions pour prêts hypothécaires.

Par conséquent, le solde des prêts hypothécaires représente la valeur actualisée des paiements non subventionnés qui doivent être faits par les créanciers hypothécaires, avant la provision pour prêts hypothécaires douteux.

Les changements apportés ultérieurement au montant de la subvention, découlant de changements dans les revenus des créanciers hypothécaires, sont constatés dans l'exercice où les changements se produisent.

b) *Provision pour prêts hypothécaires douteux*
Les prêts hypothécaires sont considérés comme douteux quand une détérioration de la qualité du crédit se produit et que l'on a des doutes raisonnables sur la possibilité de recouvrer le capital et les intérêts dans un délai raisonnable. Un prêt hypothécaire est considéré comme douteux quand les versements sont en retard de six mois. Une provision est établie pour réduire la valeur comptabilisée du prêt hypothécaire à sa valeur de réalisation estimative, en se fondant sur la valeur actualisée des paiements prévus.

Toute variation initiale ou ultérieure de la moins-value des prêts douteux est comptabilisée dans l'exercice où la variation se produit.

Intérêts hypothécaires

Les intérêts créditeurs sur les prêts hypothécaires sont comptabilisés selon la méthode de la comptabilité d'exercice. Quand un prêt hypothécaire devient douteux, l'intérêt n'est plus constaté. Par la suite, les intérêts créditeurs sont constatés selon la méthode de la comptabilité de caisse, mais seulement après le recouvrement des sommes radiées pour pertes sur prêts et de la provision pour prêts douteux.

Biens-fonds et matériel

Les biens-fonds et le matériel sont comptabilisés à leur valeur après amortissement. L'amortissement est calculé selon les méthodes et aux taux annuels suivants :

Mobilier et matériel de bureau	Méthode de l'amortissement dégressif	20 %
Entrepôts et immeubles à bureaux	Méthode de l'amortissement dégressif	5 %

Les améliorations locatives sont amorties selon la méthode linéaire sur la durée des baux.

Contributions pour le logement social

Les unités d'habitation dont la Société est propriétaire sont exploitées par des associations et des offices locaux d'habitation, des municipalités et des collectivités. La Société verse des contributions pour les besoins opérationnels annuels de ces organismes locaux d'habitation, après déduction des revenus de location perçus. La Société comptabilise ces contributions selon la méthode de la comptabilité d'exercice.

La Société accorde également des subventions à divers groupes de parrainage et coopératives d'habitation sans but lucratif, conformément aux ententes d'exploitation, lesquelles établissent les conditions d'admissibilité aux subventions. Ces charges sont comptabilisées d'après les charges reelles ou estimatives engagées par chaque groupe de parrainage au cours de l'exercice.

pg. 29

Avantages sociaux futurs

Avantages liés à la pension de retraite
Les employés participent au Régime de pensions de retraite de la fonction publique, administré par le gouvernement du Canada. La Société est tenue de cotiser au Régime. Ses cotisations correspondent à un multiple des cotisations des employés qui peut varier selon les conditions du Régime. Ces cotisations représentent l'obligation totale de la Société au titre du Régime de pensions et sont portés aux résultats de l'exercice. La Société n'est pas tenue de combler le déficit actuariel du Régime.

Avantages non liés à la pension de retraite
Conformément à leurs conditions d'emploi, les employés accumulent des avantages postérieurs à l'emploi non liés à la pension de retraite et des indemnités de déménagement en fonction de leurs années de service. Les coûts, qui sont fondés sur les meilleures estimations de la direction, sont comptabilisés au fur et à mesure que les employés fournissent des services à la Société.

Incertitude relative à la mesure

Ces états financiers sont préparés selon les principes comptables généralement reconnus du Canada qui exigent que la Société fasse des estimations et pose des hypothèses qui influent sur les montants de l'actif, du passif, des produits et des charges déclarés dans les états financiers. De par leur nature même, ces estimations font l'objet d'une incertitude relative à la mesure. L'effet sur les états financiers de tout changement ultérieur apporté à ces estimations et ces jugements pourrait être important, même si, au moment de la préparation de ces états financiers, la Société croit que ses estimations et ses hypothèses sont raisonnables.

Certaines des estimations les plus importantes de la direction concernent l'évaluation du logement social, y compris les immeubles loués en vertu d'un contrat de location-acquisition; l'évaluation des provisions pour prêts hypothécaires et des subventions pour prêts hypothécaires; et la répartition des coûts d'administration des programmes de logement social pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

a) Placements à court terme

La Société investit dans le marché monétaire à court terme. En 2004, le portefeuille a rapporté, des intérêts variant entre 0,75 % et 5,20 % (2003 – de 1,00 % à 6,10 %). Tous les instruments détenus sont des obligations de premier rang dont le terme à courir moyen est de 51 jours (2003 - 87 jours).

b) Placements à échéance déterminée

			2004	2003
	Taux de rendement réel	Terme à courir	Valeur comptable (en milliers de dollars)	Valeur comptable (en milliers de dollars)
Placements à échéance déterminée				
Gouvernement du Canada	3.13 %	1 à 32 ans	2 081 $	1 031 $
Société de fiducie	4.75 %	1 à 4 ans	979	979
Gouvernement provincial	4.50 %	1 à 7 ans	1 000	-
			4 060 $	2 010 $

Le taux de rendement moyen de ce portefeuille en 2004 est de 3,85 % (2003 – 3,57 %).

	2004 (en milliers de dollars)	2003 (en milliers de dollars)
Clients	1 200 $	3 063 $
Sommes à recevoir de parties apparentées		
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	877	1 207
Société canadienne d'hypothèques et de logement	4 556	4 535
Organismes locaux d'habitation	302	507
	6 935 $	9 312 $

a) Terrains et bâtiments

	2004 (en milliers de dollars)			2003 (en milliers de dollars)
	Coût	Amortissement cumulé	Net	Net
Terrains	261 $	- $	261 $	326 $
Habitations à vendre	5 142	-	5 142	1 779
Logement social	176 516	72 063	104 453	106 816
Logement social – locations-acquisitions	11 033	2 465	8 568	7 981
Location/achat de logements	5 463	1 445	4 018	3 210
Logements des employés	-	-	-	656
Logement du marché privé	2 814	209	2 605	-
Construction en cours	6 723	-	6 723	5 034
	207 952 $	76 182 $	131 770 $	125 802 $

b) Prêts hypothécaires

	2004 (en milliers de dollars)	2003 (en milliers de dollars)
Hypothèques, portant intérêt à des taux variant entre 5,95 % et 14,25 % par année, remboursables sur une période maximale de 25 ans	11 531 $	10 530 $
Déduire : provision pour prêts hypothécaires douteux	(8 692)	(7 517)
	2 839	3 013
Prêts directs et prêts pour l'acquisition de terrains, portant intérêt à des taux variant entre 7,75 % et 13,25 % par année, remboursables sur une période maximale de 15 ans	849	855
Déduire : provision pour prêts hypothécaires douteux	(673)	(488)
	176	367
	3 015 $	3 380 $

La valeur comptabilisée des prêts hypothécaires qui sont considérés spécifiquement comme douteux est de 9 365 000 $ (2003 - 8 005 000 $). Il n'y a eu aucune radiation au cours de l'exercice.

La valeur comptable des prêts hypothécaires ne doit pas être comprise comme étant la valeur de réalisation au règlement immédiat des prêts à cause de l'incertitude qui entoure ce règlement.

pg. 31

	2004 (en milliers de dollars)			2003 (en milliers de dollars)
	Coût	Amortissement cumulé	Net	Net
Entrepôts et bureaux	5 624 $	2 709 $	2 915 $	3 069 $
Mobilier et matériel de bureau	4 225	3 178	1 047	1 016
Améliorations locatives	405	194	211	219
	10 254 $	6 081 $	4 173 $	4 304 $

7. CRÉDITEURS

	2004 (en milliers de dollars)	2003 (en milliers de dollars)
Fournisseurs	6 397 $	7 469 $
Intérêts courus	481	498
Congés accumulés	752	590
Produits reportés	26	62
Sommes à payer à des parties apparentées		
Organismes locaux d'habitation	1 316	1 388
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	1 347	214
	10 319 $	10 221 $

8. SOMME À PAYER OU RÉCEPTION DU GOUVERNEMENT DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

	2004 (en milliers de dollars)	2003 (en milliers de dollars)
Solde au début de l'exercice	1 141 $	1 690 $
Apports totaux	53 312	49 276
Apports versés pour le remboursement du capital de la dette à long terme	(252)	(235)
Apports pour les immobilisations	(14 073)	(7 956)
Coût de l'exploitation, financé par le GTNO	(41 613)	(41 634)
Solde à la fin de l'exercice	(1 485) $	1 141 $

Le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest accorde des avances à la Société pour le financement de son exploitation et le remboursement du capital de la dette à long terme, les immobilisations ainsi que pour les réparations, l'entretien, les subventions et les autres charges. Les apports approuvés sont comptabilisés dans les états financiers selon les charges réellement engagées au cours de l'exercice. Les montants avancés qui dépassent les charges réelles sont dus au gouvernement des Territoires du Nord-Ouest à la fin de l'exercice et sont reportés à l'exercice qui suit comme avances ne portant pas intérêt.

	2004 (en milliers de dollars)	2003 (en milliers de dollars)
Prêts de la SCHL, remboursables en versements annuels jusqu'en 2033, portant intérêt au taux de 6,97 % (2004 – 6,97 %). Les prêts sont garantis par le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest.	26 659 $	27 225 $
Hypothèques remboursables à la SCHL pour les unités transférées en vertu de l'Entente sur le logement social, échéant entre 2005 et 2038, portant intérêt à des taux variant entre 4,5 % et 21,5 % (2004 – 4,5 % et 21,5 %).	63 252	66 793
	89 911	94 018
Tranche comprise dans le passif à court terme	4 547	4 101
	85 364 $	89 917 $

Le capital et les intérêts à payer sur les prêts en cours sont les suivants :

	Capital (en milliers de dollars)	Intérêts (en milliers de dollars)	Total (en milliers de dollars)
2005	4 547 $	8 703 $	13 250 $
2006	5 015	8 217	13 232
2007	5 356	7 671	13 027
2008	5 118	7 132	12 250
2009	5 383	6 584	11 967
2010-2014	18 909	26 088	44 997
2014-2038	45 582	54 470	100 052

	2004 (en milliers de dollars)	2003 (en milliers de dollars)
Solde au début de l'exercice	44 792 $	43 280 $
Apport du GTNO pour immobilisations amortissables	9 719	4 095
Amortissement des apports de capital reportés	(3 266)	(2 583)
Solde à la fin de l'exercice	51 245 $	44 792 $

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest s'est engagée à verser, au total, 1 697 000 $ par année en vertu de 15 baux d'unités de logement qui ont été conclues pour appuyer les programmes de suppléments de logement social et pour les aînés et trois ententes de location pour des unités de logement du marché privé. Ces baux sont fondés sur des taux d'intérêt implicites variant de 6,6 % à 11,5 %, et dont la date d'expiration se situe entre 2012 et 2023. Ces loyers peuvent être renégociés tous les cinq ans pour tenir compte des changements de coûts d'exploitation particuliers tels que les taux d'intérêt et le coût des services publics. La Société est aussi responsable des autres coûts d'exploitation qui ne sont pas inclus dans le loyer annuel.

	Loyers minimaux (en milliers de dollars)	Frais accessoires (en milliers de dollars)	Intérêt théorique (en milliers de dollars)	Obligation locative (en milliers de dollars)
2005	1 697 $	374 $	864 $	459 $
2006	1 697	374	824	499
2007	1 697	374	778	545
2008	1 697	374	729	594
2009	1 697	374	670	653
2010-2023	13 083	2 886	3 209	6 988
	19 871	4 382	6 210	9 279
	21 568 $	4 756 $	7 074 $	9 738 $

pg. 34

Selon le Régime de pensions de retraite de la fonction publique, la Société est tenue de verser au Compte de pensions de retraite de la fonction publique des cotisations représentant 2,14 fois la cotisation des employés (2003 – 2,14 fois). Les cotisations se sont élevées à environ 963 000 $ en 2004 (2003 – 861 000 $).

a) Juste valeur

La juste valeur estimative des instruments financiers de la Société est la suivante :

	2004 (en milliers de dollars)		2003 (en milliers de dollars)	
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Placements à échéance déterminée	4 060 $	4 240 $	2 010 $	1 897 $
Emprunts	26 659	28 324	27 225	27 721
Hypothèques	63 252	91 407	66 793	94 567

La juste valeur des placements à échéance déterminée est la valeur marchande au 31 mars.

La juste valeur des emprunts et des hypothèques est fondée sur une estimation de la valeur marchande de la dette. On détermine cette juste valeur en appliquant le taux de rendement courant d'un titre de créance portant une date d'échéance semblable émis par Terre-Neuve-et-Labrador à la dette de la Société. Cette méthode est utilisée parce que le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest n'émet pas de titres de créance.

La juste valeur des autres actifs et passifs financiers correspond plus ou moins à leur valeur comptable en raison du court terme à courir.

b) Risque de crédit

Les placements de la Société sont gérés par des directeurs de placements de l'extérieur de la Société. Tous les placements sont cotés R-1 élevé, AA ou plus par le Dominion Bond Rating Service. Les placements sont limités à un maximum de 10 % à 50 % du portefeuille total et à une valeur maximale de 10 millions de dollars selon l'émetteur du placement. Il n'y a pas de concentration importante dans l'une ou l'autre des contreparties des placements.

pg. 35

Les débiteurs comprennent surtout des sommes dues par le GTNO, la SCHL et des remises sur la taxe sur les produits et services, qui représentent ensemble 82 % (2003 – 70 %) des soldes en cours.

Le risque de crédit découle de la possibilité que les clients ne soient pas en mesure de respecter les obligations de leurs prêts hypothécaires. La Société atténue ce risque en vérifiant l'emploi et le revenu d'emploi de l'emprunteur et en effectuant une évaluation du crédit, notamment en obtenant l'assurance que l'emprunteur n'a pas de loyers en retard à payer aux organismes locaux d'habitation.

Les garanties d'emprunt données aux banques par la Société touchent des prêts octroyés à des propriétaires et à des entrepreneurs individuels des Territoires. Les prêts garantis arrivent à échéance à diverses dates jusqu'en 2023. Les pertes sur prêts ne sont pas importantes par rapport aux activités de la Société en 2004.

	2004 (en milliers de dollars)	2003 (en milliers de dollars)
Sommes recouvrées :		
Exploitation et entretien		
Contributions au logement social, y compris les intérêts débiteurs	30 983 $	31 008 $
Réparations, entretien et autres charges	2 563	2 537
	33 546 $	33 545 $

Aux termes de l'Entente sur le logement social avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la Société assume l'entière responsabilité de la gestion et de l'administration des programmes mentionnés dans l'Entente. Pour gérer ces programmes, la Société reçoit un financement annuel de la SCHL. L'Entente et le financement viennent à échéance en 2038.

La part de la SCHL dans le portefeuille de logements sociaux et de prêts touché par l'Entente a été transférée à la SHTNO qui est fiduciaire, conformément à l'Entente de déclaration de fiducie. La SHTNO paye les hypothèques de la SCHL qui sont reliées au portefeuille à même les fonds reçus en vertu de l'Entente (note 9). Au fur et à mesure que les hypothèques viennent à échéance, la Société reçoit le titre de la part de la valeur comptable des actifs respectifs de la SCHL. Tant que le titre n'est pas obtenu, la SCHL a droit à sa quote part de tous les profits réalisés sur la vente des actifs du portefeuille.

pg. 36

	2004 (en milliers de dollars)	2003 (en milliers de dollars)
Salaires et avantages sociaux	10 467 $	9 291 $
Location de bâtiments et de matériel	1 223	1 064
Déplacements et déménagements	748	774
Services informatiques	101	716
Services professionnels et spéciaux	810	587
Approvisionnements et fournitures	262	324
Communications	201	193
Droits et charges afférents aux biens-fonds	47	34
Ateliers et perfectionnement	5	5
	13 864 $	12 988 $

La Société a fourni des garanties aux banques qui financent de nouvelles constructions ou des rénovations de maisons résidentielles. Au 31 mars 2004, il y avait un total de 40 garanties de prêts (2003 – 41); le solde impayé des prêts garantis était de 6 459 000 $ (2003 – 7 201 000 $).

Conformément à l'Entente sur le logement social conclue avec la SCHL, la Société est responsable de l'administration d'un certain nombre de prêts à des tiers pour lesquels la SCHL est le prêteur ou l'assureur de ces prêts. L'Entente prévoit que la Société doit indemniser la SCHL pour tous les coûts, pertes et charges liés à ces prêts et assurer toute responsabilité à cet égard. La valeur de ces prêts consentis à des tiers est d'environ 39 035 000 $ au 31 mars 2004 (2003 – 40 233 000 $).

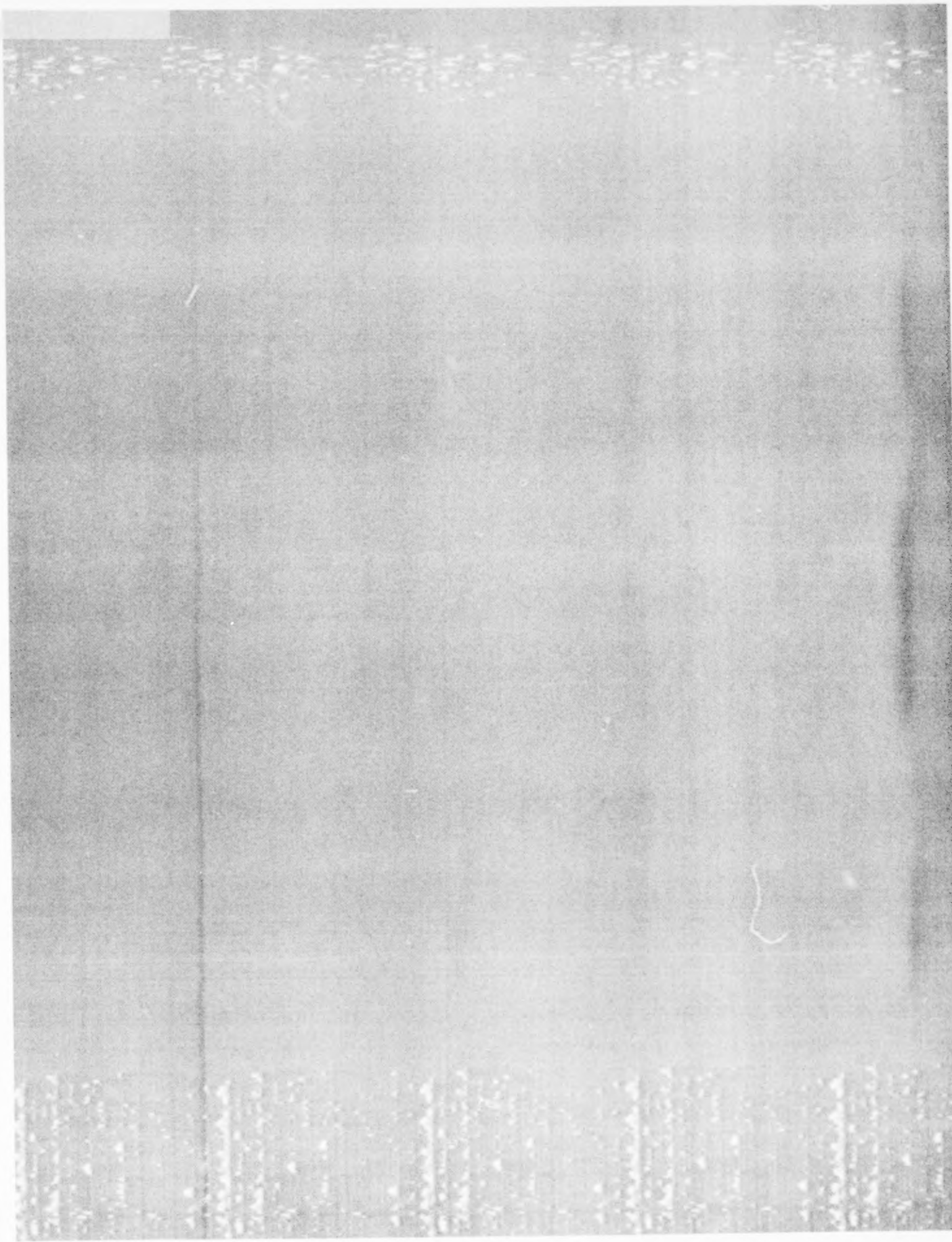
La Société loue des locaux de bureaux et des unités de logement social et elle s'est engagée à verser les loyers de base pour les cinq prochains exercices. Les baux contiennent des clauses d'augmentation pour les coûts d'exploitation et les impôts fonciers qui font en sorte que les paiements peuvent excéder le loyer de base. Les paiements des loyers de base s'établissent comme suit :

	Total (en milliers de dollars)
2005	4 355 $
2006	4 366
2007	3 792
2008	3 140
2009	2 810

pg. 37

La Société est apparentée à différents organismes locaux d'habitation (offices, associations, collectivités et municipalités) à titre de partenaire en ce qui concerne la prestation du programme de logement social, en vertu de différentes ententes de gestion individuelles. Les offices d'habitation sont constitués en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest* et le ministre responsable de la Société en nomme les membres.

La Société finance les coûts d'exploitation des organismes locaux d'habitation selon une formule de financement. De plus, les organismes locaux d'habitation réalisent des projets de modernisation et de réfection dans différentes unités de logement social, approuvés et financés par la Société.

La Société est également apparentée, en ce qui concerne la propriété commune, à tous les ministères, organismes et sociétés d'État du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest. La Société effectue des opérations avec ces entités dans le cours normal des affaires.

Certains chiffres correspondants de 2003 ont été reclassés afin d'être conformes à la présentation du présent exercice.